

# 國立科學工藝博物館 南館東側場地標租租賃案 需求說明書

## 1. 標租案名稱與案號

- 標案名稱：國立科學工藝博物館南館東側場地標租租賃
- 案號：

## 2. 標的資訊

- 位置：高雄市三民區九如一路 797 號，南館東側場地
- 營業範圍面積：總面積 892 m<sup>2</sup> (約 270 坪)  
1 樓 836 m<sup>2</sup>、2 樓 56 m<sup>2</sup>
- 用途與定位：本館南館定位為「永續生活實踐基地」，投標廠商之營運規劃應結合「永續、教育、近用」理念，並與鄰近之樂活節能屋之環境教育功能相呼應。
- 標的現況：本標的現處於施工階段，標租場地工程重點在於拆除「科普咖啡站」與「科普圖書館」之原有牆面以整合空間。外觀部分，原圖書館鄰近九如公廁側之牆面，將改建為與「科普咖啡站」風格一致之落地玻璃窗；室內則完成天花板、牆面粉刷及地坪，並配置獨立水電表。
- 標的性質：場地出租，屬國有公用不動產收益原則之公開標租。

## 3. 租賃期限

- 租賃期間：自 116 年 2 月 1 日起至 121 年 1 月 31 日止，共計 5 年。
- 續約規定：契約期間屆滿前 6 個月前提出申請，經評鑑為甲等且甲方同意者，得續約 1 次，期限不得逾 5 年，續約時雙方重新議價。

## 4. 廠商資格（投標人應備文件）

為確保履約能力與服務品質，投標廠商應依《投標須知》規定提供下列證明文件：

資格類別	應提證明文件	說明及要求
基本資格	公司登記證明文件	證明合法登記設立之公司。
	營業項目證明	凡經政府主管機關登記合格，其登記證明文件載有與本案標的相關之營業項目者(餐飲、文教、育樂用品、禮品、手工藝品、文化、運動、休閒及其他服務業等零售或批發業)。
	納稅證明	最近一期或前一年度營業稅繳款書收據聯或無違章欠稅證明。
	信用證明	截止投標日前半年內非拒絕往來戶及近三年無退票紀錄證明。

#### 5. 租金、稅費與付款條件

- 正式營運日至 118 年 1 月 31 日：每月收取固定租金新臺幣 10 萬元。
- 自 118 年 2 月 1 日起至 121 年 1 月 31 日止：除固定租金外，收取經營權利金。

月營業額	權利金分成比率%
200 萬元(含)以下	1%
200 萬 1 元(含)-500 萬元(含)	至少 1.2% (本案待議價項目)
500 萬 1 元(含)以上	2%

1. 月營業額應扣除代收代付、數位勞務及其他經雙方研商後同意之項目金額。
2. 計算方式說明：以月營業額 2,500,000 元為例，扣除代收代付費用 100,000 元後，應計基準為 2,400,000 元。  
權利金計算採累進方式： $(2,000,000 \times 1\%) + (400,000 \times \text{暫定 } 1.2\%) = 24,800$  元，依此類推。

- **履約保證金：**新臺幣 60 萬元整，獲選廠商應於決標日起 10 日內完成繳納。
- **稅費負擔：**  
房屋稅、地價稅、水電費、電信費、垃圾清運費、保險費及其他因營運所衍生之費用，概由承租人負擔。

## 6. 營運管理要求

- **營業時間：**以每日 9 時至 22 時為原則；得標後詳細時段應於「經營管理計畫書」中列明，送交館方備查。
- **品牌理念：**  

綠色採購：鼓勵優先選購公平貿易咖啡豆、在地小農蔬食，食材減少碳足跡等作為。

循環經濟：鼓勵廠商串聯場域生態系（例如：將廢棄咖啡渣提供給館內手作課程利用、採用再生材料器具、二手經濟）。

教育推廣：廠商得運用其展售之商品，介紹相關教育內容，並適時辦理民眾教育推廣課程。
- **服務項目：**
  - 1、應提供輕食餐飲（如簡餐、咖啡廳、速食、甜點等）服務，並得視營運狀況進行零售經營，包含商品銷售、舉辦藝文展覽、書籍販售、研習講座、生活體驗及紀念品製作販售等。
  - 2、與館方研議共同開發聯名商品、期間限定商品或聯名包裝。

3、所有販售商品與活動內容，均應符合博物館之文化形象與場域定位，不得與本館調性相悖。

4、其他經館方同意之服務項目。

- **經營管理計畫書：**決標日起 30 日內提出經營管理計畫書 1 份送交甲方，作為業務查察之參考。
- **保險計畫：**承租人應於履約期間投保雇主責任險、公共意外責任險、產品責任險及火險（含附加險），並將本館列為共同被保險人或受益人。
- **設計規範：**

店鋪設計延續「永續」或「博物館特色」主題，體現永續美學。

店鋪招牌與外觀需配合博物館的色調與建築風格，不得突兀，於本館建築外加設之廣告、招牌、標識物件等皆需與本館協商後始可裝設。
- **裝修規範：**

裝修及設備增設須檢附圖說報經本館書面同意，並符合建築、消防及勞安法規，費用由承租人自理。

租賃範圍內嚴禁使用瓦斯、天然氣等明火器具。

配合國家資通安全政策，不得於場地內設置或使用「大陸廠牌」資通訊產品。
- **財務監督管理：**

月報制度：每月 20 日前函報上月營運月報表及電子發票開立彙總資料予館方，作為計算權利金之依據。並得要求廠商提供足資證明本契約經營範圍之營業收入相關證明文件。必要時，館方得隨時派員實地查核。

年度審核：會計年度終了後 3 個月內，應檢附年度財務報表（損益表、資產負債表及營收明細）送本館備查。

- **人員管理**：員工須穿著整齊制服，並具備基本的館內諮詢導引能力。
- **定期評鑑**：本館每六個月辦理一次定期評鑑，考核內容包含商品多樣性、經營績效、服務態度及環境維護等項目。

本需求說明書、契約書及其附件、招標文件等文件，均為契約之一部分，其效力與契約同，請投標廠商詳閱之。